

INMOBILIARIA FERALGA S.A.

Estados financieros
al 31 de diciembre de 2012

INMOBILIARIA FERALGA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresados en Dólares de E.U.A.)**

1 INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

- Inmobiliaria Feralga S.A. es una compañía constituida en el año 2006, domiciliada en la ciudad de Quito.

El objeto principal de la compañía según su escritura es:

- La actividad de compra, venta, administración, edificación de inmuebles

La compañía tiene sus activos en la ciudad de Esmeraldas Casa Blanca y en Latacunga-Laseo los cuales son administrados desde las oficinas que se encuentran en las instalaciones de Quito, en la Av. Mariscal Sucre y Tabiazo

2 BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD

2.1 Bases de preparación de los estados financieros proforma

Los presentes Estados financieros de LA COMPAÑÍA, por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 corresponden a un proforma del primer año de transición y han sido preparados de acuerdo a supuestos y criterios contables que son consistentes con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF") y sus interpretaciones, emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB") vigentes al 31 de diciembre de 2011.

Estos estados financieros reflejan fielmente la situación financiera de LA COMPAÑÍA al 31 de diciembre de 2012, y los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión extraordinaria celebrada el día 26 de marzo de 2013.

Los Estados Financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2012, aprobados en sesión de Directorio de fecha 26 de marzo de 2013 y presentados a la Superintendencia de Compañías del Ecuador, fueron preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

En la preparación de los presentes Estados Financieros bajo NIIF la administración ha utilizado su mejor saber y entender respecto de las normas, sus interpretaciones y las circunstancias actuales. Para la preparación de los saldos de apertura la Compañía ha aplicado los requerimientos de la NIIF 1 "Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", tal como se describe en Nota 3.

2.2 Moneda de presentación y moneda funcional

Los Estados Financieros son preparados en su moneda funcional que es el Dólar de Estados Unidos de América.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El Efectivo y Efectivo Equivalente reconocido en los Estados Financieros comprende solo los saldos bancarios.

2.4 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Otras cuentas por cobrar se clasifican en activos no corrientes ya que tienen un plazo mayor a 12 meses y corresponden a cuentas por cobrar por venta de activos y a empresas Relacionadas.

2.5 Inventarios

Inmobiliaria Feralga no presenta inventarios.

2.6 Propiedad, planta y equipo

Las propiedades, plantas y equipos se registran al costo revaluado según cartas de impuestos prediales de cada Activo y se presentan netos de su depreciación acumulada y deterioro acumulado de valor. Los saldos de apertura al 2012 han sido determinados utilizando las opciones incluidas en la NIIF 1, tal como se explica en Nota 3, más adelante.

El costo incluye el precio de adquisición y todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la administración.

Los costos de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o una extensión de la vida útil de los bienes. Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación, se imputan a resultados, como costo del ejercicio en que se incurren. Un elemento de Propiedad,

planta y equipo es dado de baja en el momento de su disposición o cuando no se esperan futuros beneficios económicos de su uso o disposición. Cualquier utilidad o pérdida que surge de la baja del activo (calculada como la diferencia entre el valor neto de disposición y el valor libro del activo) es incluida en el estado de resultados en el ejercicio en el cual el activo es dado de baja.

La depreciación comienza cuando los bienes se encuentran disponibles para ser utilizados, esto es, cuando se encuentran en la ubicación y en las condiciones necesarias para ser capaces de operar de la forma prevista por la gerencia. La depreciación es calculada linealmente durante la vida útil económica de los activos, hasta el monto de su valor residual. Las vidas útiles económicas estimadas por categoría son las siguientes:

Activos Depreciables	Años	Porcentajes de Depreciación
Edificios	20	5%

2.7 Deterioro del valor de los activos no corrientes

A cada fecha de reporte la Compañía evalúa si existen indicadores que un activo podría estar deteriorado. Si tales indicadores existen, o el deterioro se identifica producto de las pruebas anuales de deterioro de menor valor de inversiones y activos intangibles con vida útil indefinida, la Compañía realiza una estimación del monto recuperable del activo.

Cuando el valor libro de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido a su monto recuperable. El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el que sea mayor.

2.8 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado, cuya liquidación requiere una salida de recursos que se considera probable y que se puede estimar con fiabilidad. Dicha obligación puede ser legal o tácita, derivada de, entre otros factores, regulaciones, contratos, prácticas habituales o compromisos públicos que crean ante terceros una expectativa válida de que la Compañía asumirá ciertas responsabilidades.

2.9 Planes de beneficios definidos

El costo de proveer beneficios bajo los planes de beneficios definidos es determinado, de acuerdo a lo señalado en la NIC 19 "Beneficios a los Empleados". El pasivo por beneficios a los empleados representa el valor presente de las obligaciones, las cuales

son descontadas de acuerdo a valorizaciones realizadas por un actuario independiente. Las ganancias o pérdidas actuariales se reconocen en el estado de resultados.

2.10 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Compañía y los ingresos pueden ser confiablemente medidos. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta. Los ingresos por venta de bienes son reconocidos cuando los riesgos y beneficios significativos de la propiedad de los bienes han sido traspasados al comprador, lo cual ocurre generalmente al momento del despacho de los bienes.

2.11 Impuestos

Impuesto a la renta:

Los activos y pasivos tributarios son medidos al monto que se espera recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas de impuesto y las leyes tributarias usadas para computar el monto son las que son promulgadas a la fecha del estado de situación financiera.

Los activos y pasivos tributarios para el ejercicio actual y ejercicios anteriores son medidos al monto que se espera recuperar o pagar a la autoridad tributaria correspondiente en cada ejercicio de acuerdo a la tasa impositiva vigente.

Impuesto diferido:

El impuesto diferido es presentado usando el método del pasivo sobre diferencias temporales a la fecha del estado de situación financiera entre la base tributaria de activos y pasivos y sus valores en libros para propósitos de reporte financiero. Los activos por impuesto diferido son reconocidos por todas las diferencias temporales deducibles, incluidas las pérdidas tributarias, en la medida que es probable que existan utilidades imponibles contra las cuales las diferencias temporales deducibles y el arrastre de créditos tributarios no utilizados y pérdidas tributarias no utilizadas pueden ser recuperadas.

El valor libro de los activos por impuesto diferido es revisado a la fecha del estado de situación financiera y reducido en la medida que ya no es probable que habrá suficientes utilidades imponibles disponibles para permitir que se use todo o parte del activo por impuesto diferido.

Los activos por impuesto diferido y los pasivos por impuesto diferido se presentan en forma neta en el estado de situación financiera si existe un derecho legalmente

exigible de compensar activos tributarios contra pasivos tributarios y el impuesto diferido está relacionado con la misma autoridad tributaria.

El Impuesto a la Renta relacionado con Impuestos diferidos reconocidos directamente en patrimonio en el periodo de transición, también es reconocido en el mismo y no en el Estado de Resultados Integrales.

2.12 Estado de flujos de efectivo

El Estado de Flujos de Efectivo considera los movimientos de efectivo realizados durante cada ejercicio comercial determinados mediante el método directo, para lo cual se consideran:

- Como flujos de efectivo las entradas y salidas de efectivo de bancos, las Inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Como actividades de operación o de explotación, las que constituyen la fuente principal de ingresos ordinarios, como también otras actividades no calificadas como de inversión o de financiamiento.
- Como actividades de inversión, las adquisiciones, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Como actividades de financiamiento aquellas que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

2.13 Ganancia por acción

La ganancia básica por acción se calcula como el cociente entre la ganancia (pérdida) neta del periodo atribuible a la Sociedad y el número medio ponderado de acciones ordinarias de la misma en circulación durante dicho periodo.

2.14 Estimaciones

Los supuestos claves respecto del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre de estimaciones a la fecha del estado de situación financiera, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en los valores libros de activos y pasivos se discuten a continuación:

Vida útil y valor residual de propiedad, planta y equipo:

La determinación de las vidas útiles y los valores residuales de los componentes de propiedad, planta y equipo involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados

si cambian las circunstancias. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

Activos por impuesto diferido:

Se reconocen activos por impuestos diferidos para todas las diferencias deducibles de carácter temporal entre la base financiera y tributaria de activos y pasivos y para las pérdidas tributarias no utilizadas en la medida que sea probable que existirán utilidades imponibles contra las cuales se puedan usar las pérdidas y si existen suficientes diferencias temporales imponibles que puedan absorberlas. Se requiere el uso de juicio significativo de parte de la administración para determinar el valor de los activos por impuesto diferido que se pueden reconocer, en base a la probable oportunidad y nivel de utilidades imponibles proyectadas junto con la planificación de futuras estrategias tributarias.

Beneficios a los empleados:

El costo de los beneficios a empleados que califican como planes de beneficios definidos de acuerdo a la NIC 19 "Beneficios a Empleados", es determinado usando valuaciones actuariales. La valuación actuarial involucra suposiciones respecto de tasas de descuento, futuros aumentos de sueldo, tasas de rotación de empleados y tasas de mortalidad, entre otros. Debido a la naturaleza de largo plazo de estos planes, tales estimaciones están sujetas a una cantidad significativa de incertidumbre.

Valor justo de activos y pasivos:

En ciertos casos las NIIF requieren que activos y pasivos sean registrados a su valor justo. Valor justo es el monto al cual un activo puede ser comprado o vendido o el monto al cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa. Las bases para la medición de activos y pasivos a su valor justo son los precios vigentes en mercados activos. En su ausencia, la Compañía estima dichos valores basada en la mejor información disponible, incluyendo el uso de modelos u otras técnicas de valuación.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas, al alza o a la baja, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros consolidados futuros.

3 PRIMERA APLICACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

Hasta el 31 de diciembre de 2011, la Compañía ha preparado sus estados financieros de acuerdo a Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). La Compañía adoptará las NIIF en forma integral a partir del ejercicio 2012, para lo cual se ha aplicado la NIIF 1 "Adopción por Primera Vez de la Normas Internacionales de Información Financiera" en la determinación de los balances de apertura al 1° de enero de 2012, fecha de transición a las NIIF.

La aplicación de la NIIF 1 implica la aplicación retroactiva de todas las normas NIIF al 1° de enero de 2011, incluyendo ciertas excepciones obligatorias y exenciones opcionales definidas por la norma. Adicionalmente, la norma requiere la presentación de conciliaciones del patrimonio y los resultados entre las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) reportados públicamente y las NIIF de la apertura y ejercicio de transición.

3.1 Exenciones a la aplicación retroactiva

La Compañía ha aplicado las siguientes exenciones opcionales de aplicación retroactiva definidas por la NIIF 1:

Valor razonable o valor revaluado como costo atribuido:

La Compañía ha optado por revalorizar ciertos ítems de Propiedad, planta y equipo a su valor justo y usar estos montos como saldos de apertura, de acuerdo a lo señalado en la NIIF 1. Para los ítems de Propiedad, Planta que no sean revalorizados, se considerará como saldos de apertura el costo depreciado y corregido monetariamente de acuerdo a Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

3.2 Conciliaciones entre las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC)

Las conciliaciones presentadas a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF en el patrimonio y los resultados consolidados del Grupo.

En este punto Inmobiliaria Feralga no tuvo ningún efecto

4 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y efectivo equivalente en el Estado de Situación Financiera comprende disponible, saldos bancarios y depósitos a corto plazo de gran liquidez que son disponibles con un vencimiento original de tres meses o menor y que están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Las inversiones clasificadas como efectivo equivalente se negocian en el mercado y devengan una tasa de interés fija pactada.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las cuentas por efectivo y equivalentes de efectivo se forman de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Caja		
Bancos	9.19	1.823,20
Depósitos a plazo		
	<u>9.19</u>	<u>1.823,20</u>

5 DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se forman de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Clientes		
Anticipo proveedores		
Empleados		
Otras	310.915.19	308.691.69
	<u>310.915.19</u>	<u>308.691.69</u>

6 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

En general, las propiedades, plantas y equipos son los activos tangibles destinados exclusivamente a la producción de servicios, tal tipo de bienes tangibles son reconocidos como activos de producción por el sólo hecho de estar destinados a generar beneficios económicos presentes y futuros. En lo particular, las propiedades adquiridas en calidad de oficinas cumplen exclusivamente propósitos administrativos. Su medición es al costo. Conforman su costo, el valor de adquisición hasta su puesta en funcionamiento, menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioros.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la propiedad, planta y equipo, estaba constituido de la siguiente manera:

FECHA	O	DESCRIPCIÓN	SALDO AL 2011	Revalorización	SALDO AL 2012
22-jun-2001	1	LASSO	9,558.07	78,013.51	88,571.58
03-sep-1998	1	ESMERALDAS	8,010.34	78,483.00	87,093.34
			17,568.41	156,496.51	173,664.92

7 IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Impuesto a la Renta:

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el impuesto a la renta estaba constituido de la siguiente manera:

(a) Situación fiscal

La Compañía no ha sido fiscalizada desde la fecha desde su constitución.

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones de Impuesto a la renta de la Compañía dentro del plazo de tres años a partir de la fecha de presentación de la declaración.

(b) Tasa de Impuesto

El Impuesto a la renta se calcula a una tasa del 24% sobre las utilidades tributables. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa de Impuesto a la renta sería del 15% sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital, hasta el 31 de diciembre del año siguiente.

(c) Dividendos en efectivo

Los dividendos en efectivo no son tributables.

(d) Conciliación del resultado contable - tributario

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable con la utilidad fiscal de la Compañía fueron las siguientes:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad según libros antes de participación de trabajadores o impuesto a la renta	5.000.64	10.145.50
Más gastos no deducibles	58.50	72.54
Báse para la participación a trabajadores		
15% participación a trabajadores	0.00	10.145.50
Báse para el impuesto a la renta	4.942.14	10.218.04
Total impuesto a la renta afectado a operaciones en los estados financieros	0.00	2.452.33

8 ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar estaban constituidos de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR		
PROVEEDORES CORRIENTE NO RELACIONADOS		
LOCALES		1.328.80
CUENTAS POR PAGAR IESS	63.40	87.21
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO	433.94	
	<u>497.34</u>	<u>1.416.01</u>

9 CUENTAS POR PAGAR POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las cuentas por pagar por impuestos corrientes estaban constituidas de la siguiente manera:

	2012	2011
CREDITO TRIBUTARIO		12.13
IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR	433.94	
	<u>433.94</u>	<u>12.13</u>

10 CAPITAL

Capital emitido:

Al 31 de diciembre del 2012, el capital social estaba constituido de la siguiente manera:

<u>Serie</u>	<u>No. Acciones Suscritas</u>	<u>No. Acciones Pagadas</u>	<u>Importe del capital</u>
	25	25	1.00
	19.975	19.975	799.00
		<u>20.000</u>	<u>800.00</u>

11 OTRAS RESERVAS

Reserva legal:

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Reserva de capital:

Corresponde a los saldos acreedores de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria, luego de aplicar el proceso de dolarización.

El saldo acreedor de la cuenta capital adicional podrá ser capitalizado, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, y de la compensación contable del saldo deudor de la cuenta reserva por valuación o devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la Compañía. No podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado.

12 UTILIDADES RETENIDAS

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como re liquidación de impuestos, etc.

13 INGRESOS ORDINARIOS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los ingresos ordinarios estaban constituidos de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Venta de productos		52.938,08
Venta de servicios		6.400,00
Rendimiento financiero	8.502,25	8.364,58
	<u>8.502,25</u>	<u>67.702,66</u>

14 COSTO DE VENTAS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los costos de ventas estaban constituidos de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Venta Activos	0,00	32.688,94
	<u>0,00</u>	<u>32.688,94</u>

15 GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Gastos de administración:

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los gastos de administración estaban constituidos de la siguiente manera:

	2012	2011
Sueldos y salarios	3.226,60	3.168,00
Aportes	392,03	384,96
Honorarios	246,00	7.795,00
Mantenimiento y reparaciones		3.746,22
Suministros y materiales		350,00
Transporte		9,04
Seguros y Reasegurados		2.781,91
Impuestos y contribuciones	812,71	5.515,03
Gastos de Viaje		150,44
Depreciación	8.683,21	858,42
Pagos por otros servicios		99,20
Gastos Financieros	58,50	0,00
Otros gastos	83,84	99,20
	<u>13.502,89</u>	<u>24.868,22</u>

